EDITION SPECIALE n°1



Mode d'emploi du Courtier Crédit Immobilier

Une activité réglementée

L'activité de l'intermédiaire est réglementée tant par les dispositions du Code Monétaire et Financier (articles L. 341-1 à L. 341-6, L. 353-1, L. 353-2 et de L. 519-1 à L.519-3) que par celles du Code de la Consommation pour les aspects de publicité (notamment L. 321-1 et suivants).

Qu'est-ce que le courtier en crédit immobilier ?

Le courtier en crédit immobilier est l'intermédiaire entre les banques et l'emprunteur. Il est mandaté par le client emprunteur, *mandat signé par les parties qui les engage mutuellement*, pour constituer sa demande de financement, articuler au mieux son plan de financement et bien sûr négocier les conditions (taux et options).

A savoir que les barèmes prescripteurs transmis par les banques et organismes financiers à chaque courtier sont identiques et constituent les taux planchers pratiqués en général.

Les courtiers en crédits sont ils réglementés? si oui par quels organismes? quels sont les garde fous de cette corporation ?

Le courtier en crédit immobilier doit obligatoirement être détenteur d'**une couverture en assurance responsabilité Civile Professionnelle pour cette activité d'intermédiaire bancaire ou IOB.**

Depuis Juillet 2010, le courtier doit être référencé auprès de l'autorité de contrôle prudentiel (gérée par les services de la banque de France). **L'ACP dont la cotisation est de 150 €**

La loi Murcef protège le candidat à l'emprunt dans le cadre du paiement des honoraires de courtage " Aucun versement de quelque nature que ce soit ne peut être exigé d'un particulier avant l'obtention d'un ou plusieurs prêts d'argent".

En résumé pour les intermédiaires en opérations de banque, la rémunération du courtier n'est due que s'ils obtiennent le prêt **dont la recherche leur a été confiée et formalisée par un Mandat de recherche de capitaux.**
Cette profession est encadrée par la loi bancaire 84-46 du 24 janvier 1984 aujourd'hui incorporée au Code monétaire et financier.

De plus, l'intermédiaire en banque doit déclarer :

- **Ne pas être frappé de l'interdiction générale d'entreprendre**, directement ou par personne interposée, pour son propre compte ou pour le compte d'autrui, une profession commerciale en application de la Loi n° 47-1635 du 30 août 1947 ;
- **Ne pas avoir fait l'objet de l'une des diverses condamnations prévues par l'article 13 de la loi n° 84-46** du 24 janvier 1984 relative à l'activité et au contrôle des établissements de crédit et, notamment, d'une mesure de faillite personnelle prononcée en application de la Loi n° 85-98 du 24 janvier 1985 relative au redressement et à la liquidation judiciaire des entreprises ;
- **Exercer l'activité d'intermédiaire en opérations de banque en conformité avec le statut de cette activité**, tel qu'il est défini par les articles L. 519-1 et suivants, L. 341-1 à L. 341-6, L. 353-1 et L.353-2 du Code Monétaire et Financier.

Le scénario...

L'acquéreur emprunteur doit présenter son projet d'acquisition immobilière au courtier en financement immobilier lequel doit élaborer avec son client, le plan de financement le plus adapté au projet, les conditions doivent être présentées au client sous réserve d'acceptation par la banque.

Dans le cas ou le client accepte de constituer un dossier avec le courtier, il faut porter clairement à sa connaissance le montant des honoraires de courtage ainsi que la chronologie de traitement de son dossier.

Ces informations sont matérialisées **par une convention de courtage ou mandat de recherche de capitaux obligatoire par la loi qui encadre la fonction et protège le client.**

En signant cette convention, l'emprunteur donne mandat de représentation au courtier qui sera habilité à représenter ses intérêts auprès des banques et à se faire payer par le banquier.

Comment les courtiers en crédits sont-ils rémunérés?

L'intermédiaire en opérations bancaires, perçoit une rémunération en contrepartie du service rendu au client, c'est à dire : la recherche et l'entremise avec un établissement de crédit lui octroyant le financement recherché. Il doit préciser le montant et les modalités de règlement de ses honoraires à son client avant d'engager sa mission, **et constater l'accord de ce dernier par la signature d'un mandat de recherche de capitaux stipulant notamment lesdites conditions de rémunération.**

L'examen de la situation d'ensemble du client et la constitution du dossier sont toujours effectués à titre gratuit. Ainsi, sa rémunération n'est exigible qu'après la réalisation de l'opération pour laquelle **il a été mandaté par un acte écrit dont une copie est remise au client**, lors du versement effectif des fonds par l'établissement prêteur.

Cette rémunération est due exclusivement en fonction de la bonne fin de sa mission et conformément à sa signature de mandat, à l'exclusion de tout autre service et, en particulier, dans la première phase de sa mission, l'étude (examen de la situation d'ensemble du client particulier) et la constitution du dossier qui sont toujours effectuées à titre gratuit en cas d'insuccès ou de renoncement du client particulier seul décisionnaire in fine.

A ce titre, Immofinances.net a fait le choix de ne pas prendre d'honoraires auprès de ses clients et se contente de la commission banque. De plus Immofinances.net met en place des partenariats avec les professionnels de l'immobilier.

